

อาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ในช่วงปี พ.ศ. 2524-2560 Condominiums in Bangkok (1981 - 2017)

รับบทความ	17/05/2019
แก้ไขบทความ	28/06/2019
ยอมรับบทความ	28/06/2019

อิทธิกรฤต ธนกิจสมบัติ บัณฑิต จุลาสัย
ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Itthikris Thanakijssombat, Bandit Julasai
Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University
BENZene1984@hitmail.com, budditchulasai@yahoo.com

บทคัดย่อ

ตามที่มีการอ้างอิงข้อมูลอาคารชุดในงานวิจัยต่าง ๆ มีตัวเลขที่ไม่สอดคล้องกันจึงมีวัตถุประสงค์ที่จะรวบรวมข้อมูลอาคารชุดที่จดทะเบียนกับสำนักงานที่ดินในกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันสำนักงานที่ดินในกรุงเทพมหานครมีทั้งหมด 17 แห่ง ครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมด 50 เขต การเก็บข้อมูลเริ่มตั้งแต่ปี พ.ศ. 2524 ซึ่งเป็นปีแรกที่มีการจดทะเบียนอาคารชุดจนถึงปี พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยข้อมูล 11 รายการคือ 1.ชื่อผู้ยื่นขอจดทะเบียน 2.ชื่ออาคารชุด 3.ปีที่จดทะเบียน 4. ตำแหน่งที่ตั้ง 5.ขนาดที่ดิน 6.พื้นที่ 7.จำนวนอาคาร 8.จำนวนชั้น 9.จำนวนห้อง 10.ทุนทะเบียนอาคารชุด 11.สรวายน้ำ

จากการศึกษาพบว่าอาคารชุดโครงการแรกสุด คือโครงการแกรนด์วิลเลจเฮาส์ จดทะเบียนอาคารชุดเมื่อวันที่ 12 พ.ศ. 2524 ในเขตพระโขนง (เขตคลองเตยในปัจจุบัน) เป็นอาคารสูง 13 ชั้น 2 อาคารและมีจำนวนห้องชุดอาคารละ 31 ห้อง มีพื้นที่โครงการรวม 14,067 ตารางเมตร สร้างบนพื้นที่ทั้งหมด 3 โฉนด ซึ่งเป็นพื้นที่ 0-3-60,0-0-60,0-3-84 ไร่

จำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนตั้งแต่ปี พ.ศ. 2524 - 2560 มีจำนวนทั้งหมด 2,909 โครงการ 4,738 อาคาร 711,358 หน่วย พื้นที่โครงการรวม 24,298,289.73 ตารางเมตร ปีที่มีจำนวนโครงการ จดทะเบียนอาคารชุดมากที่สุดคือปี พ.ศ. 2540 มีการจดทะเบียนอาคารชุด 208 โครงการ 269 อาคาร แต่ปีที่มีจำนวนอาคารชุดมากที่สุดคือปี พ.ศ. 2553 มีจำนวนอาคารชุดทั้งหมด 358 อาคาร ในจำนวนนี้เป็นโครงการบ้านเอื้ออาทรถึง 125 อาคาร ปีที่มีการจดทะเบียนอาคารชุดน้อยที่สุดคือปี พ.ศ.2530 มีการจดทะเบียนอาคารชุด 3 โครงการ 5 อาคาร ส่วนเขตที่มีการจดทะเบียนอาคารชุดมากที่สุดระหว่างปี พ.ศ. 2524 - 2560 ได้แก่ เขตบางกะปิ มีการจดทะเบียนอาคารชุดรวมทั้งสิ้น 239 โครงการ และเขตทวีวัฒนาเป็นเขตที่ไม่มีการจดทะเบียนอาคารชุดเลยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2524 - 2560 ตลอดระยะเวลา 37 ปีที่ผ่านมา

นอกจากนี้เมื่อนำสถิติการจดทะเบียนอาคารชุดไปเปรียบเทียบกับสภาพเศรษฐกิจโดยใช้อัตราการเติบโตของจีดีพีประเทศไทย เป็นเครื่องบ่งชี้สภาพเศรษฐกิจพบว่า แนวโน้มการจดทะเบียนอาคารชุดมีการเปลี่ยนแปลงช้ากว่าสภาพเศรษฐกิจประมาณ 3 ปี เนื่องจากมีระยะเวลาในการก่อสร้าง และระยะเวลาดำเนินโครงการก่อนการจดทะเบียนอาคารชุด ประมาณ 3 ปี มีข้อสังเกตว่าข้อมูลอาคารชุดที่เก็บจากสำนักงานที่ดิน มีหลายโครงการที่ตั้งไม่ตรงกับเขตในปัจจุบัน เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตในกรุงเทพมหานคร โดยประกาศเป็นราชกิจจานุเบกษา จากกระทรวงมหาดไทย ทั้งหมด 4 ครั้ง ในปี พ.ศ. 2532 สองครั้ง พ.ศ. 2537 พ.ศ. 2540 และ พ.ศ. 2541

คำสำคัญ: อาคารชุด อาคารสูง โครงการ จีดีพี ราชกิจจานุเบกษา

Abstract

Due to the inconsistency of numbers and findings found in various thesis regarding the condominiums in Bangkok, the objective of this study is to collect information of the condominiums registered with Department of Land in Bangkok which consists of 17 branches covering 50 districts. The data collection was initiated since 1981, following the first condominium registration in that year, up until 2017. The records comprise of 11 information which are 1. Name of applicant, 2. Name of condominium, 3. Year of registration, 4. Location, 5. Land size, 6. Land area, 7. Number of buildings, 8. Numbers of floors, 9. Number of rooms, 10. Registered capital, and 11. Swimming pool.

According to the study, the first condominium was Grand Villa House which listed in May 12th, 1981 in Prakanong district (Khleng Teoy today). It comprised of 2 buildings, 13 floors, 31 rooms with the total area of 14,067 square meter and was built on 3 lands (0-3-60,0-0-60,0-3-84 Rai).

From the records of the registered condominiums between 1981 – 2017, there were 2,909 projects, 4,738 buildings, 711,358 units, covering total area of 24,298,289.73 square meter. The year with the most numbers of projects was in 1997 (208 projects and 269 buildings) but the year with the most numbers of buildings was in 2010 (358 buildings due to the inclusion of 125 buildings from the Government Housing project). The year with the least registered condominiums was in 1987 (3 projects and 5 buildings). The district, which contained the most registered condominiums between 1981 – 2017, was Bang Kapi (239 projects). Contrary, Thawee Wattana district had no registration during those 37 years.

Apart from those results, when compared those statistics to economic status by using Thailand GDP, it shows that the tendency of registered condominium is changing slower than the economics 3 years due to construction time and the processing time of a condominium registration about 3 years. Concerning the collected data from Department of Land, there are projects that located in different districts from the present area which was the results of the Government Gazette by Ministry of Interior (4 times in 1989, 2 times in 1994 and 1997, and in 1998)

keywords: *condominium, High Building, project, Gross Domestic Product, Government Gazette*

บทนำ

ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญอย่างยิ่งในการดำเนินชีวิตประจำวันโดยเฉพาะในปัจจุบันมีจำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยมีอัตราที่เพิ่มสูงขึ้นเช่นกัน

กรุงเทพมหานครในฐานะที่เป็นเมืองหลวงและศูนย์กลางสำคัญ ในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศเป็นศูนย์รวมความเจริญด้านเทคโนโลยี การศึกษาและแหล่งงาน ทำให้ผู้คนหลั่งไหลเข้ามาเพื่อประกอบอาชีพ เพื่อการศึกษาและเพื่อความ เป็นอยู่ที่ดีขึ้น ส่งผลให้อัตราการเพิ่มของประชากรในกรุงเทพมหานครสูงขึ้นเรื่อย ๆ จะเห็นว่าการอพยพของประชากรเข้ามาสู่ กรุงเทพมหานครได้ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นด้วย กรุงเทพมหานครจึงเป็นแหล่งอุปสงค์สำคัญของธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แต่เนื่องจากความหนาแน่นของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครเป็นไปอย่างรวดเร็ว ประกอบกับข้อจำกัด ทางด้านการใช้ที่ดิน อันหมายถึงการขาดแคลนที่ดินหรือพื้นที่ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่มีศักยภาพ ส่งผลให้เกิดการพัฒนาที่ อยู่อาศัยในรูปแบบใหม่ โดยเปลี่ยนรูปแบบการใช้ที่ดินจากพื้นที่แนวราบ ไปสู่พื้นที่แนวสูงแทน การขาดแคลนที่ดินดังกล่าว ทำให้ผู้ประกอบการต่างพัฒนารูปแบบการใช้ที่ดินบริเวณศูนย์กลางธุรกิจในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะเป็นแนวสูง (high-rise) เช่น อาคารชุด อพาร์ทเมนท์ หรือแฟลต เป็นต้น แทนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะเป็นแนวราบ (low-rise) เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินได้สูงสุด

ประวัติของอาคารชุดในประเทศไทยเริ่มมาจากในอดีต การพัฒนาที่อยู่อาศัยของประชาชนโดยทั่วไปยังไม่ได้รับความ สนใจดังเช่นในปัจจุบัน เนื่องจาก ครอบครัวไทยนิยมการอยู่ร่วมกันเป็นครอบครัวใหญ่ ๆ แต่ต่อมาความคิดของคนไทยเริ่ม เปลี่ยนไป เมื่อแต่งงานแล้วก็นิยมที่จะมีการแยกครอบครัวเพื่ออยู่เป็นครอบครัวเดี่ยวมากขึ้น

ปี พ.ศ. 2513 ได้มีการริเริ่มประกอบธุรกิจในรูปแบบอาคารชุด โดยมีผู้ลงทุนทำโครงการคอนโดมิเนียมขึ้นที่บริเวณ ถนนราชดำริ แต่ต้องล้มเลิกโครงการไปเนื่องจากมีผู้สนใจน้อยและประชาชนโดยทั่วไปยังไม่มีความคุ้นเคยกับรูปแบบการอยู่ อาศัยชนิดนี้ประกอบกับมีราคาค่อนข้างสูง

ปี พ.ศ. 2516 กลุ่มบริษัทพัฒนาที่ดินจากประเทศสิงคโปร์และฮ่องกงได้ร่วมทุนกับบริษัท เฟมเมอร์สัน จำกัด ได้ทำ โครงการคอนโดมิเนียมบริเวณถนนสาทรใต้ขึ้น โดยเสนอขายในราคาเฉลี่ยต่อหน่วยประมาณ 500,000 บาท ในลักษณะเช่าซื้อระยะ ยาว และมีข้อสัญญาว่าเมื่อกฎหมายคอนโดมิเนียมออกมาแล้วจะทำการโอนให้ในภายหลัง แต่โครงการนี้เผชิญกับปัญหา วิกฤตการณ์น้ำมัน และภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ จึงต้องหยุดชะงักโครงการไป

ปี พ.ศ. 2520 ได้เกิดโครงการในลักษณะคล้ายคลึงกับอาคารชุดเป็นผลสำเร็จ ผู้ทำโครงการ คือ บริษัทสตราทิม- บอร์ด จำกัด ขึ้นโครงการขึ้นในบริเวณพญา โดยเสนอกรรมสิทธิ์ในรูปแบบ “บริษัท ร่วมกรรมสิทธิ์ จำกัด” ซึ่งก็คือการจัดตั้งบริษัท ดังกล่าวขึ้นให้ผู้ซื้อห้องชุด 1 ห้อง ซื้อหุ้นในบริษัท 1 หุ้น และในปีเดียวกัน การเคหะแห่งชาติซึ่งเป็นหน่วยงานจัดหาที่อยู่อาศัย ให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้มีนโยบายที่จะขายแฟลตสูงหลายชั้นให้แก่ประชาชน แต่เนื่องจากติดเรื่องกฎหมายกรรมสิทธิ์ รongรับจึงได้มีการผลักดันให้ออกกฎหมายอาคารชุด นอกจากนี้รัฐบาลโดยสำนักงานอาคารสงเคราะห์และสำนักงานผังเมืองได้ เข้าร่วมประชุมด้านที่อยู่อาศัยที่ฮาวายประเทศอเมริกา ในปีเดียวกันนี้จึงเกิดแนวความคิดที่จะให้มีระบบอาคารชุดหรือ คอนโดมิเนียมในประเทศไทย จึงมีความพยายามผลักดันให้เกิดกฎหมายเรื่องอาคารชุดจนเป็นผลให้พระราชบัญญัติอาคารชุด ได้ประกาศออกใช้ในปี พ.ศ. 2522

พื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานครในปัจจุบันมีพื้นที่ค่อนข้างจำกัดในการพัฒนาโครงการประเภทที่อยู่อาศัย ดังนั้น ใน ปัจจุบันการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครส่วนใหญ่จะเป็นการพัฒนาในแนวสูงคือโครงการที่อยู่อาศัย ประเภทคอนโดมิเนียมเนื่องจากโครงการประเภทคอนโดมิเนียมนั้นสามารถตอบสนองพฤติกรรมการใช้ชีวิตประจำวันของ ประชากรในกรุงเทพมหานครได้เป็นอย่างดีทั้งในเรื่องของความสะดวกสบายในการเดินทาง สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ รูปแบบการตกแต่งอาคารและห้องชุด รวมถึงงบประมาณที่ไม่บานปลายเมื่อเทียบกับโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว

ถ้ากล่าวถึงงานวิจัยเรื่องอาคารชุดในกรุงเทพมหานครนั้นมีคนวิจัยมาแล้วมากมาย แต่ในหลาย ๆ งานวิจัยถ้าดูข้อมูลโดยละเอียดแล้วจะพบว่ามีความคลาดเคลื่อนและไม่ตรงกันของข้อมูล เช่น

1. เรื่องอาคารชุดพักอาศัยอาคารแรก

วิไลวรรณ อินทปิ่นดี (2525) พบว่าอาคารชุดพักอาศัยอาคารแรกเกิดขึ้นเมื่อปี 2522 ได้แก่อาคาร สหกรณ์เคหสถาน 7 แต่ ฐานัญพงษ์ สุขสมศักดิ์ (2547) กล่าวว่าอาคารชุดพักอาศัยหลังแรกในเขตกรุงเทพมหานครเกิดขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2524 ได้แก่อาคาร ชุดแกรนด์วิลเฮาส์ซึ่งตั้งอยู่ในเขตคลองเตย

2. เรื่องจำนวนอาคารในแต่ละปี

สันติยา เอกอัคร เขียนไว้ในงานวิจัย ว่าในปี พ.ศ. 2548 ว่ามีจำนวนอาคารที่จดทะเบียนอาคารชุดทั้งสิ้น 79 อาคาร แต่ บุปผา เทวภักดิ์ ระบุว่าในปี พ.ศ. 2548 มีจำนวนอาคารที่จดทะเบียนอาคารชุด 36 อาคาร ขณะที่ สิทธิ อยู่นาน และ สวรรุจ บุญอนันต์ กล่าวว่าในปี พ.ศ. 2548 มีอาคารที่จดทะเบียนอาคารชุดที่จดทะเบียน 81 อาคาร หรือในปี พ.ศ. 2536 บุญญฤทธิ์ อจลานนท์ กล่าวว่าจำนวนอาคารที่จดทะเบียนอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครจำนวน 270 อาคารแต่ สันติยา เอกอัคร กล่าวว่าจำนวน 278 อาคาร

3. เรื่องจำนวนหน่วยห้องชุดที่จดทะเบียน

สันติยา เอกอัคร กล่าวว่าในปี พ.ศ. 2548 จำนวนหน่วยอาคารชุดมีจำนวน 9,939 หน่วย ในขณะที่ สิทธิ อยู่นาน และ สวรรุจ บุญอนันต์กล่าวว่าในปี พ.ศ. 2548 จะนวนอาคารชุดมีจำนวน 10,234 หน่วย หรือช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2538-2548 พิมรา เสนาพลสิทธิ์ กล่าวว่าจำนวนหน่วยห้องชุดที่จดทะเบียนระหว่างปี พ.ศ. 2538-2548 มีจำนวนทั้งสิ้น 216,631 หน่วยแต่ สันติยา เอกอัคร เขียนไว้ว่ามีจำนวน 225,061 หน่วย

นอกจากที่กล่าวมาแล้วยังมีเรื่องความไม่ถูกต้องของข้อมูลด้วย เช่น วิไลวรรณ อินทปิ่นดี พบว่าอาคารชุดพักอาศัยอาคารแรกเกิดขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2522 ได้แก่ อาคาร สหกรณ์เคหสถาน 7 แต่จากการศึกษาเบื้องต้นพบว่า อาคารชุดหลังแรกเกิดขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2524 และ พระราชบัญญัติอาคารชุดเริ่มบังคับใช้ครั้งแรกในปี พ.ศ. 2522 หรือในปี พ.ศ. 2537 ข้อมูลของ ฐานัญพงษ์ สุขสมศักดิ์ และ บุญญฤทธิ์ อจลานนท์ ระบุว่ามีการจดทะเบียนอาคารชุดในกรุงเทพมหานครมีทั้งหมด 189 รายแต่มีจำนวนอาคารชุดเพียง 135 อาคาร

จากบทความข้างต้นจะเห็นได้ว่ามีการใช้ข้อมูลที่มีความขัดแย้งกัน ไม่ชัดเจน นอกจากนั้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2554 เป็นต้นมาถึงปัจจุบัน ยังไม่มีใครทำงานวิจัยที่ใช้ข้อมูลเกี่ยวกับอาคารชุด ดังนั้น ผู้วิจัยจึงจะศึกษาพัฒนาการอาคารชุดโดยมุ่งเน้นข้อมูลที่มีการจดทะเบียนอาคารชุด ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2524-2560 โดยอาศัยข้อมูลการจดทะเบียนอาคารชุดที่สำนักงานกรมที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครทั้ง 17 แห่งของสำนักงานกรมที่ดินซึ่งแบ่งกันดูแลพื้นที่ในกรุงเทพมหานครทั้งหมด 50 เขตพื้นที่ เพื่อเป็นประโยชน์แก่บุคคลที่สนใจและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

จุดประสงค์ของงานวิจัย

1. รวบรวมข้อมูลอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร ที่มีความถูกต้อง ชัดเจนจากสำนักงานที่ดิน เพื่อเป็นประโยชน์แก่บุคคลที่สนใจและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป
2. จัดระบบฐานข้อมูลอาคารชุดเพื่อเป็นประโยชน์แก่ผู้ที่สนใจและในงานวิจัยอื่นต่อไป

ขอบเขตการศึกษา

1. ขอบเขตด้านเนื้อหา

การวิจัยครั้งนี้จะทำการศึกษาเกี่ยวกับพัฒนาการของอาคารชุดในเรื่องของ จำนวนโครงการ จำนวนอาคาร จำนวนชั้น จำนวนหน่วย ขนาดพื้นที่อาคาร ขนาดพื้นที่โครงการ ทุนจดทะเบียนอาคารชุด และสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สระว่ายน้ำ

2. พื้นที่ศึกษา

การวิจัยครั้งนี้จะทำการศึกษาเฉพาะโครงการที่จดทะเบียนอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2554 - 2560 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เท่านั้น โดยเลือกศึกษาอาคารชุดที่ยื่นจดทะเบียนอาคารชุด ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครทั้ง 17 แห่ง

ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง

1. การจดทะเบียนอาคารชุด

การจดทะเบียนอาคารชุดนั้นเป็นขั้นตอนสุดท้ายของการนำอาคารพักอาศัยหรืออาคารที่สามารถแยกกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด สำหรับขั้นตอนการจดทะเบียนอาคารชุดนั้นเป็นขั้นตอนหลังจากที่มีการก่อสร้างอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว(กรมที่ดิน 2525) โดยการจดทะเบียนอาคารชุดต้องจดทะเบียนที่ดินสาขาที่ดูแลรับผิดชอบเขตที่อาคารนั้นๆตั้งอยู่

จากความหมายของอาคารชุดหมายถึง ที่อยู่อาศัยที่สร้างเป็นอาคาร จะสูงกี่ชั้นก็ได้ มีห้องสำหรับพักอาศัยหลาย ๆ ห้องอยู่ในอาคารเดียวกัน สามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ กรรมสิทธิ์แยกได้นั้นจะต้องประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (personal property) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (common property) ดังนั้นหากอาคารใดไม่สามารถแยกทรัพย์สินออกเป็นสองประเภทดังกล่าวจึงไม่เข้าลักษณะที่จะเป็นอาคารชุด (ราชบัณฑิตยสถาน 2554)

การก่อตั้งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด กฎหมายได้กำหนดเงื่อนไขว่าการที่จะให้อาคารใดมีผลเป็นอาคารชุด และอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นั้นจะต้องมีการนำอาคารและที่ดินมาจดทะเบียนอาคารชุด โดยมีวิธีดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ตราบใดที่ยังมิได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แม้ว่าอาคารนั้นจะมีลักษณะเข้าหลักเกณฑ์ตามความหมายอาคารชุดก็ตาม ก็ไม่ถือว่าเป็นอาคารชุดและอยู่ภายใต้ข้อบังคับแห่งกฎหมายอาคารชุด

2. ผลผลิตมวลรวมของประชาชาติ

ระบบเศรษฐกิจต้องมีการหมุนเวียนของรายได้และรายจ่ายของภาคครัวเรือน ภาคธุรกิจ ภาครัฐทั้งในประเทศและต่างประเทศซึ่งหมายความว่า การที่ประชาชนมีงานทำ มีรายได้นำมาใช้จ่ายในตลาดสินค้าและบริการ จ่ายภาษีให้ภาครัฐ หากมีเงินเหลือก็ออมในสถาบันการเงินหรือลงทุนในธุรกิจ ตลาดหลักทรัพย์ ซื้อหุ้นและกองทุนต่าง ๆ ภาคธุรกิจมีรายได้จากการขายสินค้าและบริการโดยการนำเงินลงทุนจากสถาบันการเงินมาผลิตสินค้าและบริการ จ่ายดอกเบี้ย จ่ายค่าแรงจ่ายตลาด ปัจจัยการผลิต อีกทั้งจ่ายภาษีรายได้/มูลค่าเพิ่มให้แก่ภาครัฐ ขณะที่ภาครัฐมีรายได้จากภาษีต่าง ๆ รัฐจะนำมาใช้จ่ายในการสร้างสาธารณูปโภค การสนับสนุนการส่งเสริมการควบคุมให้ภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจทำการสร้างรายได้เป็น “รายได้ประชาชาติ” และสามารถวัดเป็น “ผลผลิตมวลรวมของประชาชาติ” (GDP Gross Domestic Product) ซึ่งเป็นตัวเลขที่รวบรวมมาจากผลผลิตของภาคครัวเรือน ภาครัฐและภาคธุรกิจทั้งประเทศ แน่นนอนมันเป็นการวัดความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศนั้น ๆ ด้วย

ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product: GDP) หรือศัพท์บัญญัติราชบัณฑิตยสถานคือ ผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้นหมายถึง มูลค่าตลาดของสินค้าและบริการขั้นสุดท้ายที่ผลิตในประเทศในช่วงเวลาหนึ่ง ๆ โดยไม่คำนึงว่าผลผลิตนั้นจะผลิตขึ้นมาด้วยทรัพยากรของชาติใด จะนับการคำนวณเฉพาะรายได้ที่เกิดขึ้นในประเทศเท่านั้น แต่ถ้าเป็นคนในประเทศใดประเทศหนึ่ง แล้วมีรายได้ที่ต่างประเทศ ก็จะไม่นับ ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ คิดค้นโดย Simon Kuznets นักเศรษฐศาสตร์ชาวรัสเซีย สามารถใช้เป็นตัวบ่งชี้ถึงมาตรฐานการครองชีพของประชากรในประเทศนั้น ๆ แต่อย่างไรก็ตาม จีดีพีเป็นดัชนีชี้วัดผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ แต่ไม่สามารถชี้วัดคุณภาพชีวิตที่แท้จริงได้ ซึ่งส่วนใหญ่ธนาคารแห่งประเทศไทย หรือ BOT จะประมาณการล่วงหน้า และจะทยอยประกาศออกมาให้ประชาชนทั่วไปทราบเป็นรายไตรมาส

เมื่อตัวเลข GDP Gross Domestic Product ติดลบ เป็นการบ่งบอกถึงภาวะเศรษฐกิจของประเทศนั้นหยุดชะงัก ชะลอตัว หรือไม่เป็นไปตามที่ธนาคารกลางประมาณการนั้นอาจหมายถึงรวมถึง การจ้างงานอาจจะต่ำกว่าคาด การลงทุนภาคอุตสาหกรรมลดลง แม้กระทั่งการบริโภคของประชาชนลดลง ตัวเลข GDP ที่ติดลบนี้ จะทำให้นักลงทุนเกิดการเคลื่อนย้ายเม็ดเงินไปลงทุนในตลาดหรือระบบเศรษฐกิจที่มีเสถียรภาพมากกว่า สิ่งตามมาเมื่อระบบเศรษฐกิจขาดสภาพคล่องทำให้รัฐจะต้องนำงบประมาณส่วนหนึ่งมาพยุงเศรษฐกิจเอาไว้ ทำให้ตราซึ่งงบประมาณเกิดโน้มเอียงไปทางหนึ่ง เช่น ภาคเกษตรตกต่ำ รัฐต้องเข้าไปแทรกแซงราคาเพื่อให้ภาคเกษตรอยู่รอด แต่ภาคการผลิตต้องมีกำไรจากการขายลดลงเนื่องจากเกิดการควบคุมราคาจากภาครัฐ จากกำไรที่ภาคเอกชนเคยได้ที่ลดลง ส่งผลให้ต้องมีการลดการผลิตลงตามผลตอบแทนที่ได้รับ โดยการลดการจ้างงาน จนทำให้เกิดการว่างงานในระบบ เมื่อมีการว่างงานเกิดขึ้น ประชาชนก็จะลดการใช้จ่ายในการบริโภค เป็นต้น แต่หาก GDP เป็นบวกหรือเท่ากับประมาณการเอาไว้แน่นอนเศรษฐกิจจะดึงดูดเม็ดเงินของนักลงทุนเข้ามาเพิ่มแต่เช่นกัน ก็ต้องระวังเรื่องของอัตราเงินเฟ้อด้วย เพราะจะทำให้ราคาสินค้าและบริการสูงขึ้น เมื่อสินค้าแพงประชาชนก็จะระวังในการจ่าย เช่นกัน การวัดผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ สามารถวัดได้ 2 วิธี ได้แก่

1. การวัดรายจ่าย (Expenditure approach) ที่จ่ายให้สินค้าและบริการขั้นสุดท้าย
2. $GDP = \text{รายจ่ายเพื่อบริโภค} + \text{รายจ่ายเพื่อการลงทุน} + \text{รายจ่ายของรัฐบาล} + \text{รายจ่ายสุทธิของต่างประเทศที่ซื้อสินค้าผลิตในประเทศ}$

$GDP = \text{ค่าจ้างและเงินเดือนลูกจ้าง} + \text{รายได้เจ้าของธุรกิจส่วนตัว} + \text{กำไรของบริษัท (รายได้ผู้ถือหุ้น)} + \text{ดอกเบี้ย (รายได้เจ้าหนี้)} + \text{ค่าเช่า (รายได้เจ้าของสินทรัพย์)} + \text{ภาษีธุรกิจทางอ้อม} + \text{ค่าเสื่อมราคา} + \text{รายได้สุทธิของคนต่างชาติในประเทศ}$

เนื่องจากวิธีการวัด GDP ด้วยรายจ่ายเป็นวิธีที่พื้นฐานที่สุดในการวัดและเข้าใจ GDP ดังนั้น จะอธิบายตัวแปรในสมการที่คำนวณ GDP ด้วยการวัดรายจ่ายเท่านั้น ดังต่อไปนี้

C = Consumption คือ การบริโภคของภาคเอกชนและประชาชน เป็นการจับจ่ายใช้สอยทั่วไป เช่น ค่าอาหาร สาธารณูปโภค

I = Investment คือ การลงทุนของภาคเอกชน ในการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ ถนนทางเดิน รถไฟฟ้า ฯลฯ

G = Government Spending คือ การใช้จ่ายของรัฐบาล หรือ การลงทุนภาครัฐ ตามนโยบายต่างๆ

X = Export คือ การส่งออก (ขายสินค้าให้กับต่างประเทศ)

M = Import คือ การนำเข้า (รับสินค้าจากต่างประเทศเข้ามาในประเทศไทย)

ค่า GDP เป็นบวก / เป็นลบ

ถ้าค่า GDP เป็นบวก แสดงถึงภาพรวมเศรษฐกิจที่มีการเติบโตขึ้น มีเม็ดเงินหมุนเวียนในประเทศมากขึ้น แต่สิ่งที่อาจตามมาได้คือ อัตราเงินเฟ้อที่จะสูงขึ้นได้เช่นกัน เพราะเมื่อคนมีความต้องการซื้อกันมากขึ้น สามารถดันให้ราคาสินค้าเพิ่มขึ้นมาได้

ถ้าค่า GDP เป็นลบ แสดงถึงภาพรวมเศรษฐกิจที่มีการชะลอตัวลง มีเม็ดเงินหมุนเวียนในประเทศลดลง

การรวบรวมข้อมูล

แหล่งข้อมูลที่ทำการศึกษาในการวิจัยครั้งนี้ ได้ทำการเก็บข้อมูลจากสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และสำนักงานที่ดินสาขา 16 แห่ง เนื่องจากอาคารที่สร้างเสร็จแล้วและต้องการใช้งานในลักษณะอาคารชุดทุกอาคาร ต้องมีการจดทะเบียนอาคารชุด ณ สำนักงานที่ดินสาขา ที่ดูแลเขตที่อาคารนั้น ๆ ตั้งอยู่ เพราะฉะนั้นการเก็บข้อมูลอาคารชุด ที่สำนักงานที่ดินจะได้ข้อมูลครบถ้วนและถูกต้องที่สุด การเก็บข้อมูลต้องทำหนังสือขออนุญาตเจ้าพนักงานที่ดินของแต่ละแห่ง เพื่อจะไปทำการเก็บข้อมูลที่ห้องเก็บข้อมูลอาคารชุด ซึ่งโดยปกติแล้วจะอนุญาตให้พนักงานดูแลแฟ้มทะเบียนอาคารชุดมีสิทธิ์เข้าได้เท่านั้น วันและเวลาที่สามรถเข้าไปเก็บข้อมูล จะสามารถเข้าไปทำการเก็บข้อมูล ได้ตั้งแต่วันจันทร์ถึงศุกร์ ยกเว้นวันหยุดนักขัตฤกษ์ เวลาตั้งแต่ 9.00 - 15.30 น. ข้อมูลที่ทำการเก็บในการวิจัยครั้งนี้เพื่อศึกษาถึงพัฒนาการของอาคารชุดประกอบไป

ด้วย ชื่อผู้ยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด ชื่ออาคารชุด ปีที่จดทะเบียน ตำแหน่งที่ตั้ง ขนาดที่ดินของโครงการ พื้นที่อาคาร จำนวนอาคาร จำนวนชั้น จำนวนห้อง พื้นจดทะเบียนอาคารชุด และ สระว่ายน้ำ ข้อมูลเหล่านี้จะอยู่ในแฟ้มข้อมูลอาคารชุด

ข้อจำกัดในการเก็บข้อมูล เนื่องด้วยข้อมูลอาคารชุดที่มีทั้งหมดตั้งแต่ปี พ.ศ. 2524-2560 มีจำนวนมากทำให้ใช้ระยะเวลาในการเก็บข้อมูลเป็นระยะเวลานาน นอกจากนี้ยังมีหลายสำนักงานสาขา ทำให้ต้องวางแผนการเดินทางเป็นอย่างดี นอกจากนี้ยังมีเรื่องของแบบฟอร์มการจดทะเบียนอาคารชุดของสำนักงานที่ดินที่มีการปรับเปลี่ยนมาเรื่อย ๆ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2524 ถึงปัจจุบัน ทำให้ผู้เก็บข้อมูลต้องศึกษาแบบฟอร์มที่เปลี่ยนแปลงเพิ่ม ในบางครั้งอาจจะต้องสอบถามกับเจ้าหน้าที่ทะเบียนอาคารชุดเพิ่มเติม ซึ่งบางเวลาเจ้าหน้าที่อาจไม่สะดวกในการชี้แจงข้อมูลในทันที ทำให้ระยะเวลาในการเก็บข้อมูลล่าช้าออกไป

รายละเอียดการดูแลรับผิดชอบพื้นที่เขตต่าง ๆ ของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ผลการศึกษา

จากการศึกษาข้อมูลอาคารชุดที่จดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครระหว่างปี พ.ศ. 2524-2560 พบว่า อาคารชุดโครงการแรกสุด คือ อาคารแกรนด์วิลล์เฮาส์ จดทะเบียนอาคารชุดเมื่อวันที่ 12 พ.ศ. 2524 ในเขตพระโขนง (เขตคลองเตยในปัจจุบัน) เป็นอาคารสูง 13 ชั้น 2 อาคารและมีจำนวนห้องชุดอาคารละ 31 ห้อง มีพื้นที่โครงการรวม 14,067 ตารางเมตร สร้างบนพื้นที่ทั้งหมด 3 โฉนด ซึ่งเป็นพื้นที่ 0-3-60,0-0-60,0-3-84 ไร่



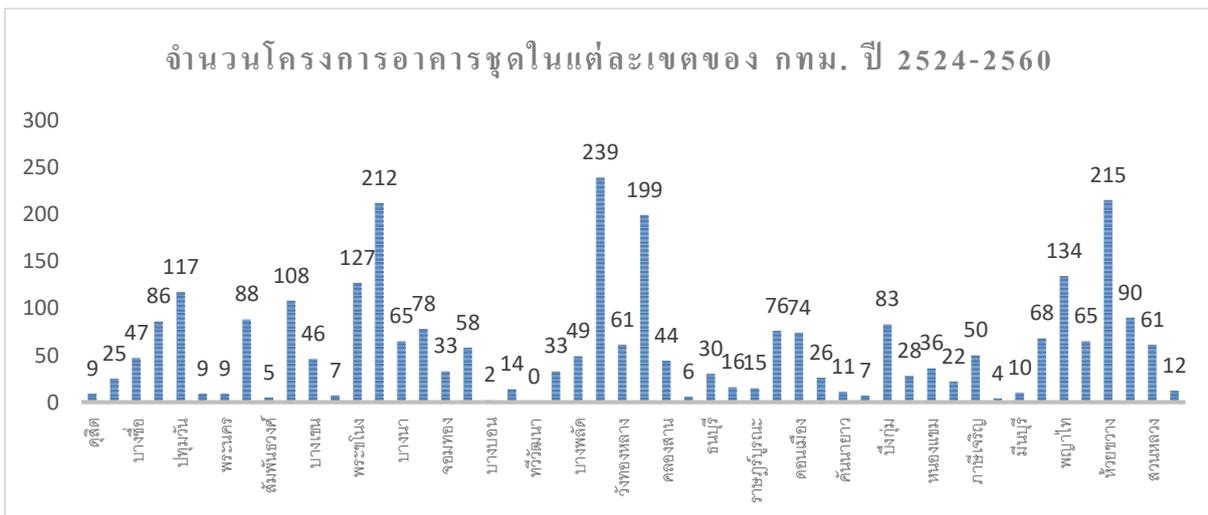
แผนภูมิ 1 จำนวนโครงการอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2524-2560



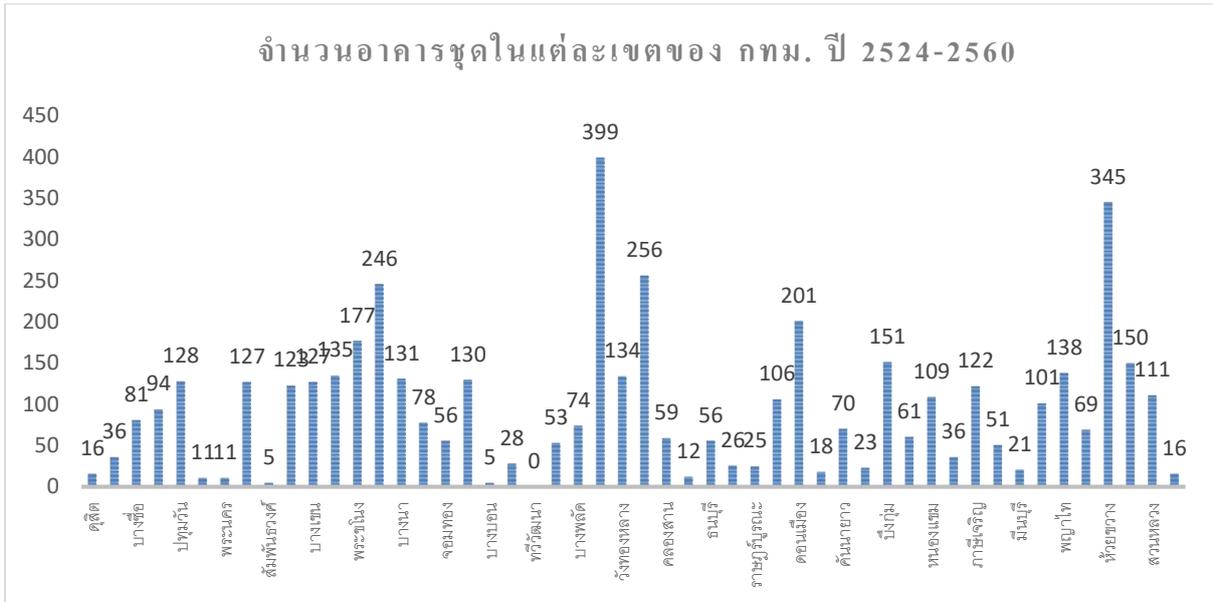
แผนภูมิ 2 จำนวนอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2524-2560

จำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนตั้งแต่ปี พ.ศ. 2524-2560 มีจำนวนทั้งหมด 2,909 โครงการ 4,738 อาคาร 711,358 หน่วย พื้นที่โครงการรวม 24,298,289.73 ตารางเมตร ปีที่มีจำนวนโครงการ จดทะเบียนอาคารชุดมากที่สุดคือปี พ.ศ. 2540 มีการจดทะเบียนอาคารชุด 208 โครงการ 269 อาคาร แต่ปีที่มีจำนวนอาคารชุดมากที่สุดคือปี พ.ศ. 2553 มีจำนวนอาคารชุดทั้งหมด 358 อาคาร ในจำนวนนี้เป็นโครงการบ้านเอื้ออาทรมากถึง 125 อาคาร ปีที่มีการจดทะเบียนอาคารชุดน้อยที่สุดคือปี 2530 มีการจดทะเบียนอาคารชุด 3 โครงการ 5 อาคาร

พื้นที่อาคารชุดทั้งหมดของอาคารชุดที่จดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครมีจำนวน 24,298,289.73 ตารางเมตร เขตที่มีพื้นที่รวมของอาคารชุดมากที่สุดคือเขตห้วยขวาง มีพื้นที่อาคารชุดรวม 3,459,837.64 ตารางเมตร และเขตที่มีพื้นที่รวมของอาคารชุดน้อยที่สุดคือเขตบางบอน มีพื้นที่อาคารชุดรวม 14,205 ตารางเมตร



แผนภูมิ 3 จำนวนโครงการอาคารชุดในแต่ละเขตของกรุงเทพมหานคร



แผนภูมิ 4 จำนวนอาคารชุดในแต่ละเขตของกรุงเทพมหานคร

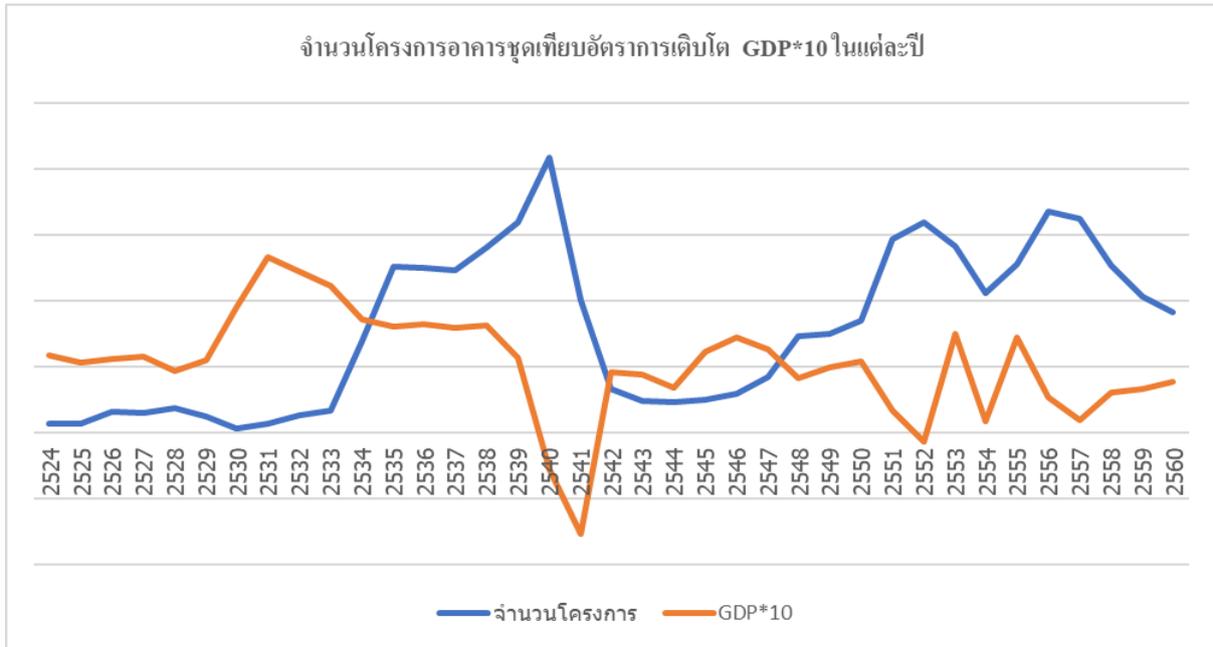
เขตที่มีการจดทะเบียนอาคารชุดมากที่สุดระหว่างปี พ.ศ. 2524 - 2560 ได้แก่ เขตบางกะปิ มีการจดทะเบียนอาคารชุดรวมทั้งสิ้น 239 โครงการ และ เขตทวีวัฒนาเป็นเขตเดียวในกรุงเทพมหานครที่ไม่มีการจดทะเบียนอาคารชุดเลยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2524 - 2560 ตลอดระยะเวลา 37 ปีที่ผ่านมา

จากการเก็บข้อมูลอาคารชุดที่จดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน พบว่าข้อมูลอาคารชุดหลายแห่งมีที่ตั้งเขตไม่ตรงกับเขตที่ตั้งในปัจจุบัน เช่น เขตคลองเตย วัฒนา สาทร บางซื่อ สวนหลวง ดินแดง เป็นต้น

วิเคราะห์ข้อมูล



แผนภูมิ 5 อัตราการเติบโต GDP (%ต่อปี) ปีพ.ศ. 2524-2560



แผนภูมิ 6 จำนวนโครงการอาคารชุดเทียบอัตราการเติบโต GDP*10 ปี พ.ศ. 2524-2560

พ.ศ. 2524 – พ.ศ. 2526 อาคารชุดส่วนใหญ่มุ่งความต้องการของผู้มีรายได้สูงและรายได้ปานกลางเป็นหลัก จนเรียกได้ว่าเป็นยุคทองของโครงการอาคารชุดยุคแรก แต่โครงการส่วนใหญ่ไม่ค่อยประสบความสำเร็จ จนหลายโครงการปรับเปลี่ยนสภาพเป็นอาคารเช่า

พ.ศ. 2527 เศรษฐกิจของประเทศประสบปัญหาขาดดุลการค้าและดุลชำระเงิน การปล่อยสินเชื่อกักตึง ส่งผลให้ผู้ประกอบการขาดเงินทุนหมุนเวียน ประกอบกับประชาชนมีกำลังซื้อน้อยลง ผู้ประกอบการบางรายถึงขั้นเลิกโครงการ โดยเฉพาะโครงการชุดพักอาศัย (สิทธิชัย ดันติพิพัฒน์ 2539)

พ.ศ. 2530 – พ.ศ. 2533 สภาพเศรษฐกิจของประเทศมีการขยายตัว ส่งผลให้การลงทุนภายในประเทศกลับฟื้นตัวขึ้นอีก พร้อมกับมีนักลงทุนต่างชาติ เข้ามาลงทุนมากขึ้น ส่งผลให้เกิดความต้องการที่ดิน เพื่อสร้างสำนักงาน โรงงาน และที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นโดยเฉพาะในช่วงปี พ.ศ. 2530 - 2532 ที่ถือได้ว่าเป็นยุคทองของอาคารชุดยุคที่ 2

พ.ศ. 2533 – พ.ศ. 2535 เกิดภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว อัตราดอกเบี้ยปรับสูงขึ้น เกิดการปฏิวัติโดยคณะ รสช. และเกิดเหตุการณ์พฤษภาทมิฬ ส่งผลให้เศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ หดตัวลงอย่างรวดเร็ว ทำให้ธุรกิจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ เกิดภาวะชะลอตัว จนในที่สุดได้ส่งผลให้การหมุนเวียนเงินภายในประเทศในขณะนั้นเกิดภาวะเงินตึงตัว เป็นเหตุให้มีการผลักดันให้แก้ไขกฎหมายอาคารชุดโดยเปิดโอกาสให้คนต่างด้าวนำเงินมาซื้อห้องชุด ซึ่งจะทำให้มีเงินหมุนเวียนมากขึ้น เป็นการผ่อนคลายภาวะเงินตึงตัวได้ทางหนึ่ง และเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2534 สภานิติบัญญัติแห่งชาติได้พิจารณา ลงมติให้ประกาศเป็นกฎหมาย เรียกว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 108 ตอน 171 ลงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2534 มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2534 เป็นต้นไป

พ.ศ. 2536 หลังจากที่ภาวะเศรษฐกิจเริ่มคลี่คลายไปในทางที่ดีขึ้น เศรษฐกิจมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ทำให้ผู้ลงทุนสามารถระดมเงินทุนทั้งภายในและภายนอกได้ง่ายขึ้น และประกอบกับ อัตราดอกเบี้ยลดต่ำลงส่งผลให้อำนาจซื้อของประชาชนสูงขึ้น ทำให้ธุรกิจอาคารชุดมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ซึ่งเห็นได้จากสถิติการจดทะเบียนอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด ปี พ.ศ. 2536 มีการขอจดทะเบียนอาคารชุดถึง 258 โครงการ 278 อาคาร จำนวนห้องชุด 25,829 หน่วย จนกระทั่งเกิดภาวะที่อยู่อาศัยล้นตลาด (over supply) และเกิดการแข่งขันทางการตลาดและการขาย

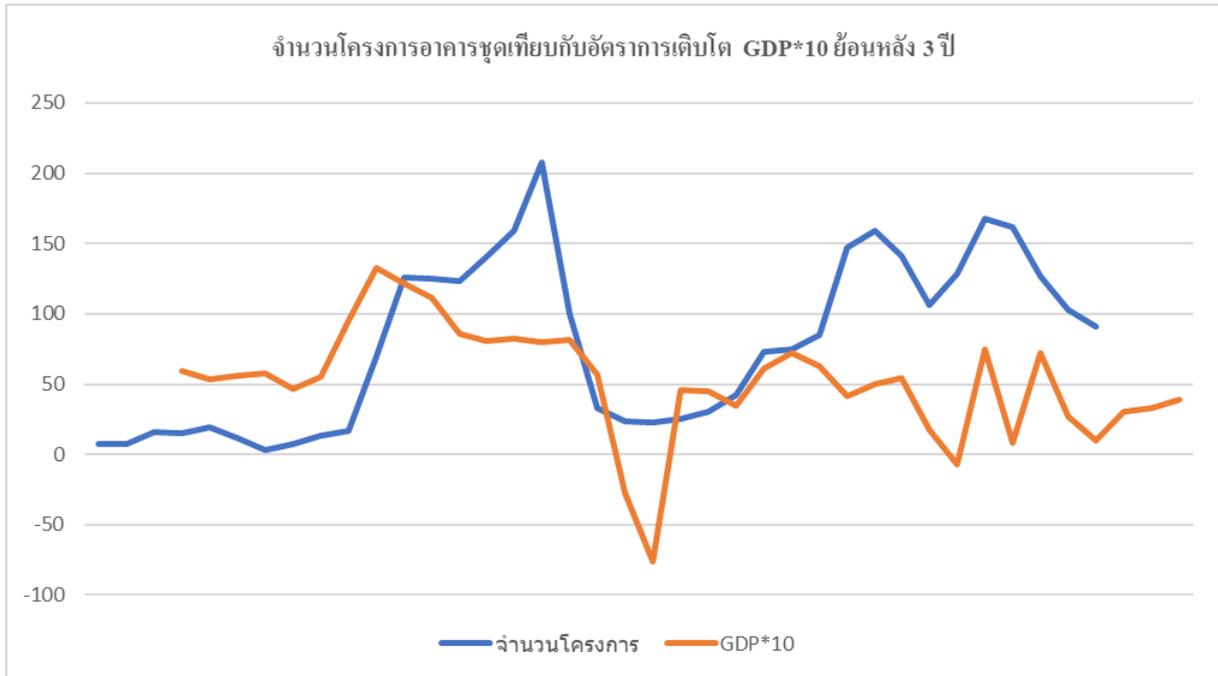
อย่างรุนแรง จากนั้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มชะลอตัว ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2538 - พ.ศ. 2539 จนเกิดภาวะซบเซา จนถึงขั้นวิกฤตตามมาในปี พ.ศ. 2540

พ.ศ. 2540 - พ.ศ. 2544 ประเทศไทยประสบปัญหาเศรษฐกิจตกต่ำ รัฐจำเป็นต้องสั่งปิดกิจการของสถาบันการเงิน หลังจากประกาศเปลี่ยนระบบอัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทจากระบบตะกร้าเงินที่ใช้มามากกว่า 12 ปี มาเป็นระบบอัตราแลกเปลี่ยนลอยตัวจนรัฐบาลต้องขอความช่วยเหลือจากกองทุนการเงินระหว่างประเทศ IMF (International Monetary Fund) เพื่อชดเชยการขาดดุลการชำระเงิน ด้วยเหตุนี้ทำให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะธุรกิจอาคารชุดมีผลกระทบอย่างมาก ยอดขายไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ทำให้การก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยหยุดชะงักลงไป และบางรายเลิกกิจการไป ในที่สุดความเดือดร้อนจึงตกมายังผู้ซื้อและแผ่ขยายไปยังธุรกิจอุตสาหกรรมอื่น ๆ เช่น การเงินการธนาคาร การจ้างงาน ประชาชนจำนวนมากว่างงาน ทำให้ขาดกำลังซื้อ เห็นได้จากสถิติจดทะเบียนอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ในช่วงปี พ.ศ. 2541 - พ.ศ. 2544 มีการขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดลดลงไปตามลำดับ

พ.ศ. 2545 หลังจากปี พ.ศ. 2545 เป็นต้นมา ภาวะเศรษฐกิจมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง การลงทุนด้านอาคารมีมากขึ้น จากสถิติจำนวนผู้ยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดมีปริมาณมากขึ้นตามลำดับจนถึงปัจจุบัน

พ.ศ. 2548 จวบจนถึงปี พ.ศ. 2558 เศรษฐกิจการเงินประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางสวนทางกับปี พ.ศ. 2545 คือ อัตราเงินเฟ้อลดต่ำลงจนถึงระดับติดลบ อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจลดลงเหลือประมาณ 1 - 2% สาเหตุมาจากเศรษฐกิจภายนอกประเทศเป็นสำคัญที่ยังผลต่อเศรษฐกิจไทย แม้ว่าปัจจัยภายในประเทศด้านการเงิน การเมืองและการก่อเหตุร้ายจะมีผลอยู่บ้าง โดยปัจจัยภายนอกประเทศทั้งในส่วนของเศรษฐกิจของประเทศมหาอำนาจอย่างสหรัฐอเมริกา จีน และยุโรป ที่ตกต่ำ อัตราการว่างงานสูง ความเชื่อมั่นผู้บริโภคลดลง การนำเข้าต่ำลง เนื่องจากอุปสงค์ต่อสินค้าและบริการของคนภายในประเทศลดลง และความกดดันด้านการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของเฟด ส่งผลต่อค่าเงินในประเทศต่าง ๆ รวมถึงราคาน้ำมันที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง ยังผลต่อเศรษฐกิจประเทศไทยโดยตรง นั่นคือ อัตราเงินเฟ้อของไทยลดต่ำลงตามการปรับลดลงของราคาน้ำมัน การส่งออกชะลอตัวตามความต้องการบริโภคที่ลดลง ทำให้การลงทุนภายในประเทศลดลง ความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่ำลง ทำให้ธนาคารแห่งประเทศไทยต้องลดอัตราดอกเบี้ยลงเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจการลงทุน ลดต้นทุนทางการเงินของภาคเอกชน เพื่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ซึ่งผลที่ได้ก็ไม่ได้มีการส่งออกเพิ่มขึ้นมากนัก ในส่วนการใช้จ่ายของภาคประชาชนก็ยังคงต่ำเช่นเดิมแม้ว่าอัตราดอกเบี้ยจะลดลงเพราะสถาบันการเงินก็มีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อสูงขึ้นตามปัญหาหนี้ครัวเรือนที่ยังปรับตัวขึ้น สิ่งเหล่านี้ทำให้เศรษฐกิจการเงินของประเทศในปี พ.ศ. 2558 ยังชะลอตัวลง

พ.ศ. 2559-2560 สำหรับเศรษฐกิจการเงินปี พ.ศ. 2559 การเงินมีแนวโน้มการเติบโตดีขึ้น จากข้อมูลธนาคารแห่งประเทศไทยระบุว่าอัตราการเติบโตของ GDP อยู่ที่ 3.28 และ 3.91 และอัตราเงินเฟ้อจะปรับตัวเป็นบวก จากปัจจัยกระตุ้นเศรษฐกิจภายในประเทศของรัฐบาลผ่านโครงการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ทั้งในส่วนภูมิภาคและส่วนกลาง และนโยบายสนับสนุนเงินกู้เพื่อการลงทุนของภาคเอกชนผ่านธนาคารพาณิชย์ของรัฐ และการให้เงินกู้แก่ภาคประชาชนผ่านโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ส่งผลให้การจ้างงานเพิ่มขึ้น ประชาชนมีกำลังซื้อเพิ่มขึ้น



แผนภูมิ 7 จำนวนโครงการอาคารชุดเทียบกับอัตราการเติบโต GDP*10 ย้อนหลัง 3 ปี

จากแผนภูมิ 7 เมื่อเรานำค่า GDP*10 ย้อนหลัง 3 ปี เทียบกับจำนวนการจดทะเบียนอาคารชุดในแต่ละปี จะเห็นว่าจำนวนการจดทะเบียนอาคารชุดจะมีการเปลี่ยนแปลงตามสภาพเศรษฐกิจ จึงสรุปได้ว่าจำนวนการจดทะเบียนอาคารชุดจะแปรผันตรงกับสภาพเศรษฐกิจย้อนหลัง 3 ปี เนื่องมาจากระยะเวลาดำเนินการในการจัดทำโครงการอาคารชุด และระยะเวลาก่อสร้าง ซึ่งโดยเฉลี่ยระยะเวลาการก่อสร้างอยู่ที่ประมาณ 1 ปีครึ่งถึง 2 ปีครึ่ง อ้างอิงจากผลงานการก่อสร้างอาคารชุด ของ บริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด

ตาราง 1 ระยะเวลาก่อสร้างอาคารชุดของ บริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด

	ชื่อโครงการ	รายละเอียดโครงการ	ระยะเวลาก่อสร้าง
1	METRIS RAMA9-RAMKUMHANG	อาคารคอน โดมเนียมสูง 33 ชั้น, ใต้ดิน 2 ชั้น	26 เดือน
2	AIRA ONE	อาคารสำนักงานสูง 27 ชั้น ใต้ดิน 1 ชั้น พื้นที่ 55,000 ตร.ม.	24 เดือน
3	KNIGHTSBRIDGE PRIME SATHORN	อาคารคอน โดมเนียมสูง 44 ชั้น พื้นที่ 44,286 ตร.ม.	26 เดือน
4	SIAMESE EXCLUSIVE QUEENS	อาคารคอน โดมเนียมสูง 35 ชั้น ใต้ดิน 3 ชั้น	24 เดือน
5	THE NICHE PRIDE THONGLOR-PETCHBURI	คอน โดมเนียม High Rise สูง 33 ชั้น พื้นที่ 40,803ตร.ม.	20 เดือน
6	Ari Hills	อาคารที่พักอาศัยสูง 34 ชั้น พื้นที่ 43,000 ตร.ม.	20 เดือน
7	LANDMARK WATERFRONT	คอน โดมเนียมสูง 75 ชั้น ไม่รวมงานฐานราก	22 เดือน
8	IBIS STYLES HOTEL, PRAKANONG	อาคารโรงแรมสูง 25 ชั้น , ชั้น ใต้ดิน 1 ชั้น	18 เดือน
9	MAGNOLIAS RATCHADAMRI BOULEVARD	อาคารคอน โดมเนียมสูง 30 ชั้น	30 เดือน
10	M JATUJAK	อาคารพักอาศัยจำนวน 2 อาคาร และอาคาร ARENA สูง 3 ชั้น	26 เดือน

สรุปผลการศึกษา

อาคารที่จะเป็นอาคารชุดได้นั้นต้องมีการจดทะเบียนอาคารชุดที่สำนักงานที่ดิน สำนักงานที่ดินในกรุงเทพมหานครมีทั้งหมด 17 แห่ง เป็นสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครและ อีก 16 สาขากระจายตามพื้นที่ต่าง ๆ เพื่อความสะดวกของประชาชนในการเข้ารับบริการ โครงการที่จดทะเบียนอาคารชุดโครงการแรกตั้งแต่มีพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 คือ

โครงการ แกรนด์วิลลิสเฮาส์ จดทะเบียนอาคารชุดเมื่อวันที่ 12 พ.ศ. 2524 ในเขตพระโขนง (เขตคลองเตยในปัจจุบัน) เป็นอาคารสูง 13 ชั้น 2 อาคารและมีจำนวนห้องชุดอาคารละ 31 ห้อง มีพื้นที่โครงการรวม 14,067 ตารางเมตร สร้างบนพื้นที่ทั้งหมด 3 โฉนด ซึ่งเป็นพื้นที่ 0-3-60,0-0-60,0-3-84 ไร่ สังเกตได้จากข้อมูลอาคารชุดของสำนักงานที่ดิน อาคารหลังนี้อยู่ในเขตพระโขนง ซึ่งต่างจากที่ตั้งปัจจุบันที่อยู่ในเขตคลองเตย เนื่องจากกรุงเทพมหานครได้มีการแบ่งพื้นที่เขตใหม่ หลังจากมีการจัดตั้งเขตขึ้นในปี พ.ศ. 2516 โดยแต่เริ่มกรุงเทพมหานครมี 24 เขต หลังจากนั้นได้มีการจัดตั้งเขตใหม่ทั้งหมด 5 ครั้ง ในปี พ.ศ. 2532 ได้มีการประกาศเขตใหม่สองครั้ง ในเดือนกันยายนและพฤศจิกายน เขตที่มีการประกาศใหม่ ได้แก่ เขตลาดพร้าว บึงกุ่ม จตุจักร ดอนเมือง บางพลัด สาทร บางคอแหลม บางซื่อ คลองเตย ประเวศ จอมทอง และราชเทวี พ.ศ. 2537 เขตสวนหลวง และดินแดง พ.ศ. 2540 เขตสายไหม คันนายาว สะพานสูง และคลองสามวา พ.ศ. 2541 เขตวัฒนา บางแค บางนา ทวีวัฒนา ทุ่งครุ และบางบอน เพราะฉะนั้นจะไม่พบข้อมูลอาคารชุดในเขตใด ๆ ก่อนที่มีการจัดตั้งเขตใหม่ในงานวิจัยนี้

อาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครที่มีความสูงมากกว่า 8 ชั้นมีจำนวนร้อยละ 33 ของจำนวนอาคารชุดทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร อาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครที่มีจำนวนห้องชุดมากกว่า 80 ห้องขึ้นไปมีจำนวนร้อยละ 71 ของจำนวนอาคารชุดทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร อาคารชุดในกรุงเทพมหานครที่มีพื้นที่มากกว่า 10,000 ตารางเมตรขึ้นไปมีร้อยละ 35 ของจำนวนอาคารชุดทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร และอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครที่มีสระว่ายน้ำมีจำนวนร้อยละ 61 ของจำนวนอาคารชุดทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร

เมื่อเปรียบเทียบจำนวนการจดทะเบียนอาคารชุดกับสภาพเศรษฐกิจโดยใช้อัตราการเติบโตของ GDP ประเทศไทยเป็นเครื่องบ่งชี้สภาพเศรษฐกิจพบว่า แนวโน้มจำนวนการจดทะเบียนอาคารชุดแปรผันตามกับอัตราการเปลี่ยนแปลงของ GDP แต่แนวโน้มของการจดทะเบียนอาคารชุดจะช้ากว่าสภาพเศรษฐกิจประมาณ 3 ปี เนื่องจากมีระยะเวลาในการเตรียมแผนงานดำเนินโครงการ และระยะเวลาก่อสร้างก่อนการจดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งใช้เวลาประมาณ 3 ปี

บรรณานุกรม

กรมที่ดิน. “หนังสือที่ มท 0615/ว 3782.” (2525, 15 พฤศจิกายน).

ฐานัญชัช สุขสมศักดิ์. “การขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดพักอาศัย: กรณีศึกษาโครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ที่จดทะเบียนอาคารชุด ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง.” วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.

ทวีดี วิจิตรสุนทรการ. “แนวโน้มของบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร.” วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาวิชาการตลาด คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526.

ธนพล อินทนนท์. “เจ้าของร่วมอาคารชุด.” วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาวิชานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526.

ธนาคารแห่งประเทศไทย. *ธุรกิจอาคารชุด*. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2532.

บุญญฤทธิ์ อลงานนท์. “การศึกษาภาวะตลาดอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร.” วิทยานิพนธ์ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต, 2548.

บุปผา เทวกศักดิ์. “การศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างชั้นของอาคารชุดกับราคาต่อตารางเมตรของอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร.” วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548.

“ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง เปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตคลองเตย และตั้งเขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร.” *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 114 ตอนพิเศษ 108 ง หน้า 31-34. (2540, 18 พฤศจิกายน).

"ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง เปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตบางเขน และตั้งเขตดอนเมืองและเขตจตุจักร." *ราชกิจจานุเบกษา*.

เล่ม 116 ตอนที่ 155 ฉบับพิเศษหน้า 18. (2532, 16 กันยายน).

"ประกาศกระทรวงมหาดไทย เปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตพญาไท เขตราชเทวี เขตห้วยขวาง และตั้งเขตดินแดง." *ราชกิจจานุเบกษา*.

เล่ม 110 ตอนที่ 184 ฉบับพิเศษ หน้า 3-6. (2536, 10 พฤศจิกายน).

"พระราชกฤษฎีกาแบ่งกรุงเทพมหานครออกเป็นเขต พ.ศ. 2516." *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่มที่ 90 ตอนที่ 107 ฉบับพิเศษ

หน้า 4-7. (2516, 23 สิงหาคม).

"พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522." *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 67 ตอนที่ 29พ หน้า 4. (2522, 30 เมษายน)

พิมพ์รา เสนาพลสิทธิ์. **"พฤติกรรมการณ์อยู่อาศัยในอาคารชุดระดับราคาสูงของกลุ่มอัปปีร์บริเวณสุขุมวิท เขตวัฒนา."**

วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553.

มานพ พงศทัต. **รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย**. กรุงเทพฯ: ภาควิชาผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์

มหาวิทยาลัย, 2527.

ราชบัณฑิตยสถาน. **พจนานุกรมศัพท์สถาปัตยกรรมศาสตร์ ฉบับราชบัณฑิตยสถาน**. กรุงเทพฯ : ราชบัณฑิตยสถาน,

2554.

วิไลวรรณ อินทปนต์. **ข้อมูลคอนโดมิเนียม**. กรุงเทพมหานคร: บริษัท โปรเฟซันแนลพับบลิชซิง, 2525.

สวรจ บุญอนันต์. **"การศึกษาปัจจัยในการตัดสินใจซื้อ และปัญหาของผู้พักอาศัยอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร."**

วิทยานิพนธ์ปริญญาโทศาสตรบัณฑิต สาขาการมัณฑนศิลป์ มหาวิทยาลัยพระจอมเกล้าพระนครเหนือ, 2552.

สันติยา เอกอัคร, วรนนท์ กิตติอัมพานนท์และชูชีพ พิพัฒน์ศิริ. **"การวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาที่อยู่อาศัยประเภท**

คอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร." ใน การประชุมทางวิชาการของมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ครั้งที่ 45:

สาขาศึกษาศาสตร์ สาขาเศรษฐศาสตร์และบริหารธุรกิจ สาขามนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์, กรุงเทพมหานคร, 30

มกราคม-2 กุมภาพันธ์ 2550.

สิทธิ อยู่นาน. **"อุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล."** วิทยานิพนธ์ปริญญา

เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2550.

สิทธิชัย ตันติพิพัฒน์. **"วิกฤตการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 39 ทางออกอยู่ที่ไหน."** *วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์* (2539):6-26.